VENETO CONTRO

SPECIALE CASA

Il recupero urbanistico come ricomposizione sociale e difesa del territorio

LO SPRECO EDILIZIO, UN INSULTO AL BISOGNO - 9933 CASE SFITTE

Quanti sono gli alloggi sfitti a Padova? Ci vuole del coraggio per pubblicare i dati del censimento 1981, o non si tratta invece di leggere una realtà che denunciamo da anni, per fornire cosí strumenti alle classi popolari che indichino dove stia la soluzione del problema casa?

Le Amministrazioni democristiane di Padova con il loro silenzio dimostrano di non volere né l'uno né l'altro.

Se per i partiti di Governo il silenzio e d'oro, Democrazia Proletaria può invece affermare che a Padova oggi esistono 9933 alloggi sfitti, cioè l'11,3% del totale costruito.

Anche a voler tener conto della modesta attendibilità del dato ISTAT, in quanto alla voce «abitazione non occupate» possono risultare aggregati anche i dati dei mini affittati a studenti o alloggi inutilizzabili perché degradati, purtuttavia possiamo stimare, senza timore di alcuna smentita, in non meno di 5.000 gli alloggi oggi effettivamente sfitti, da subito utilizzabili in città.

Disaggregando poi il dato per quartiere, nel Centro Storico abbiamo la conferma numerica dello svuotamente della città: ben il 23,7% del totale degli alloggi esistenti risulta non occupato, cioè almeno un appartamento su cinque è libero. Al Brenta-Venezia, il 14,4% di non occupato, testimonia il massiccio intervento immobiliare degli ultimi anni destinato al mercato speculativo (mini e super lusso); analisi analoga va fatta per il S. Croce — S. Osvaldo con l'11,5% e a Pontevigodarzere con il 10,2%.

La pianta di Padova, in allegato, visualizza cosí, per singola unità di censimento e per quartiere, a seconda della maggiore o minore intensità del colore, la presenza di abitazione non occupate. Diventa cosí un gioco da ragazzi verificare di persona via, numero civico e proprietà delle case sfitte.

È questo un dato di enorme importanza perché contraddice la falsa equazione bisogno casa=necessità di costruire, coniata dal Governo al servizio dei costruttori, e delle immobiliari.

L'enorme ricchezza di alloggi, inutilizzata non perché semplicemente invenduta, ma perché imboscata dal partito della rendita parassitaria (immobiliari, palazzinari ecc.) da sola oggi potrebbe soddisfare dunque il bisogno casa espresso dagli sfrattati, dai giovani e dagli anziani.

Possiamo inoltre affermare, ragionando sui dati riferiti alle diverse circoscrizioni, che nei quartieri di piú antica residenzialità i lavoratori in affitto continuano a resistere nonostante le massicce espulsioni degli anni '50 (65,8% nel Centro Storico, 57,5% Savonarola, 58,5% Arcella, 57% Pontevigodarzere) mentre il dato della proprietà è particolarmente elevato nei quartieri medio-alto residenziali (59,4% Valsugana 52,6% Armistizio, 49% Bassanello-Volta) o con caratteristiche ancora agricole (Camin 59,1%).

Il rapporto del Censis 1981 «La casa delusa» sottolineava come, se nel 1972 bastavano 5,1 stipendi annuali di operaio ad acquistare un alloggio, nel 1981 per la stessa operazione ne occorrevano ben 7,3 di annualità. In altre parole, se nel 1972 l'operaio avrebbe potuto acquistare 100 mq. nel 1981 poteva acquistarne appena 57mq!

Possiamo allora ben comprendere cosa significhi per il lavoratore la «naturale propensione all'acquisto della casa», il cosí detto «Mal dela piera», cosí ben incentivato dalla L. 392/78 e illuso dal cosí detto «buono-casa». (11974 domande solo nel Veneto rispetto ai 1.900 buoni disponibili).

Il 52,3% dei lavoratori dipendenti che oggi risultano essere in affitto, rispetto ad un 43,3% di proprietari (rispettivamente il 48,52% e 46,78% sul totale), è un dato incomprimibile dopo il taglio della scala mobile e delle liquidazioni che rendono di fatto impraticabile l'acquisto. Mentre risultano costruiti (inteso come nuovo o ristrutturato) ben 15.704 alloggi in proprietà e 13470 in affitto nel decennio 1961-71, dal 1972 al 1981 le case di proprietà scendono ad appena 7049 e ad 8.514 quelle in affitto.

QUARTIERE	Abitaz. di propr. pers. fisic.	Abitaz. di propr. ist.credito	Abitaz. di propr. enti pubbl.	Abitaz. di propr. costr.61-71	Abitaz. in affitto cost.61-71	Abitaz. di propr. cost.dal 72	Abitaz. in affitto cost.dal 72
01 Centro storico	12.840	713	1.205	2.693	1.444	1.048	681
02 Valsugana	3.482	2	225	369	762	245	495
03 Arcella	8.595	9	228	1.935	1.629	672	567
04 Pontevigodarzere	6.698	3	486	1.688	1.189	797	1.010
05 Brenta-Venezia	5.564	422	1.369	1.385	951	1.565	1.399
06 Frocellini-Camin	4.706	28	479	778	1.111	391	602
07 S.Croce-S.Osvaldo	10.448	284	382	2.002	1.883	791	1.005
08 Bassanello-Volta	7.336	116	749	1.731	1.705	709	1.135
09 Armistizio	2.356	1	109	349	451	148	327
10 Savonarola	6.864	6	1.151	1.714	1.425	250	560
11 Brentella	5.118	5	667	1.060	920	433	733
Totale comune	74.007	1.589	7.050	15.704	13.470	7.049	8.514

Nell'ultimo decennio c'è dunque una contrazione del costruito, in particolare di quello destinato all'affitto, in ogni caso inferiore ai dati in possesso degli Uffici Comunali a causa dello sviluppo dell'abusivismo.

Va però prestata attenzione, in quanto il minor costruito può essere un dato mistificante senza una lettura attenta. Infatti, è facilmente dimostrabile come non vi sia stata una disaffezione dei capitali dal settore, dovuta alla presunta scarsa remuneratività della merce-casa, se un autorevole studio di parte non sospetta come la Banca d'Italia, indica che il miglior risultato degli investimenti finanziari in periodi di inflazione è stato ottenuto proprio dagli alloggi.

La realtà è che migliaia di alloggi vuoti e famiglie con sempre minore capacità di risparmio, contribuiscono ad alimentare una congiuntura negativa che abbassa di fatto i prezzi di vendita cresciuti fino al 1981. Il tenere imboscate le case è dunque finalizzato al rialzo artificiale dei costi e della rendita parassitaria, oltre che al pesantissimo ricatto sugli inquilini da cui spremere affitti d'oro, e per peggiorare la L. 392/78.

Per queste ragioni la lotta per riaprire il mercato dell'affitto, per recuperare alla collettività migliaia di case, diventa la strada obbligata, assieme allo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica, strada obbligata per praticare il diritto alla casa. 9933 alloggi non occupati, 6000 domande allo IACAP, 1200 sfratti entro l'anno, il 25% di famiglie in coabitazione, da sole queste cifre richiamano l'urgenza della requisizione e dell'obbligo all'affitto.

Questi dati diventano dunque «di parte», proprio perché le Amministrazioni Comunali e i Governi hanno da sempre attuato una politica della casa e del territorio «di parte».

Occupare le case sfitte e abusive, lottare per la qualità dell'abitare, è la nostra politica «di parte», dei lavoratori e delle classi popolari. Appunto.

QUALI CANONI PER AFFERMARE IL DIRITTO ALLA CASA

Cosa vuol dire oggi diritto alla casa, qual è la garanzia materiale e politica della possibilità di abitare senza ricatti, e ancora, è sufficiente dire no, e denunciare anche il governo Craxi come l'ennesimo «governo degli sfratti»?

A questo proposito è utile ricordare qualche dato.

Basti pensare che in Italia le spese per la casa gravano per il 20% sui bilanci familiari, cioè vengono subito dopo il capitolo dell'alimentazione, e che il valore immobiliare complessivo è superiore ai 500.000 miliardi. In termini piú immediati, l'aumento di sole 10.000 lire dei fitti comporta uno spostamento di reddito tra inquilini e proprietari di quasi 1.000 miliardi, e la rivalutazione del patrimonio immobiliare del solo 1% sul costo della vita comporta un drenaggio di rendita a favore dei proprietari di oltre 5.000 miliardi. Molto di piú di quanto lo Stato spende annualmente per le case popolari.

È evidente che gli interessi in gioco mettono in campo forze molto potenti, che l'ultima disputa sull'aumento ISTAT dell'agosto scorso ha ben evidenziato.

Si tratta allora di fornire strumenti di conoscenza e di proposta alternativa, in grado cioè di aggregare la domanda casa popolare per darle forza concreta nella battaglia contro la rendita parassitaria.

Se la DC ha costruito dal dopoguerra in poi il proprio blocco sociale anche favorendo il blocco edilizio e la speculazione, se il PSI e il PSDI rincorrono analoghe strategie con trent'anni di ritardo, se lo stesso PCI rincorre una composizione di classe mutata (3 milioni di famiglie negli ultimi dieci anni sono divenute proprietarie) quale ruolo assume Democrazia Proletaria?

Non è raccogliendo le bandiere lasciate cadere della sinistra storica che si risolve il che fare, come non si può rimandare al socialismo realizzato del buon Engels, la questione delle abitazioni.

Due sono i fronti immediati del confronto e dello scontro: la proprietà privata e lo Stato.

Sul primo, dopo l'entrata in vigore della L. 392/78 e la scomparsa conseguente del mercato dell'affitto «legale», la proprietà ha giocato la carta dell'imboscamento del bene casa per rialzare i prezzi dei canoni e di vendita, ricattando con la minaccia dello sfratto.

Su questo terreno il governo Craxi ha elaborato proposte peggiorative dell'equo canone che raccolgono ancora una volta le esigenze della proprietà. Rispetto all'edilizia residenziale pubblica, l'obiettivo strategico del governo è la trasformazione della stessa in area assistenziale finalizzata al contenimento dell'emergenza sfratti e alla trasformazione produttiva delle città, obiettivo non ultimo è la «ghettizzazione» di quegli strati deboli che proprio non possono sopportare il peso dell'equo canone o l'onere di un mutuo.

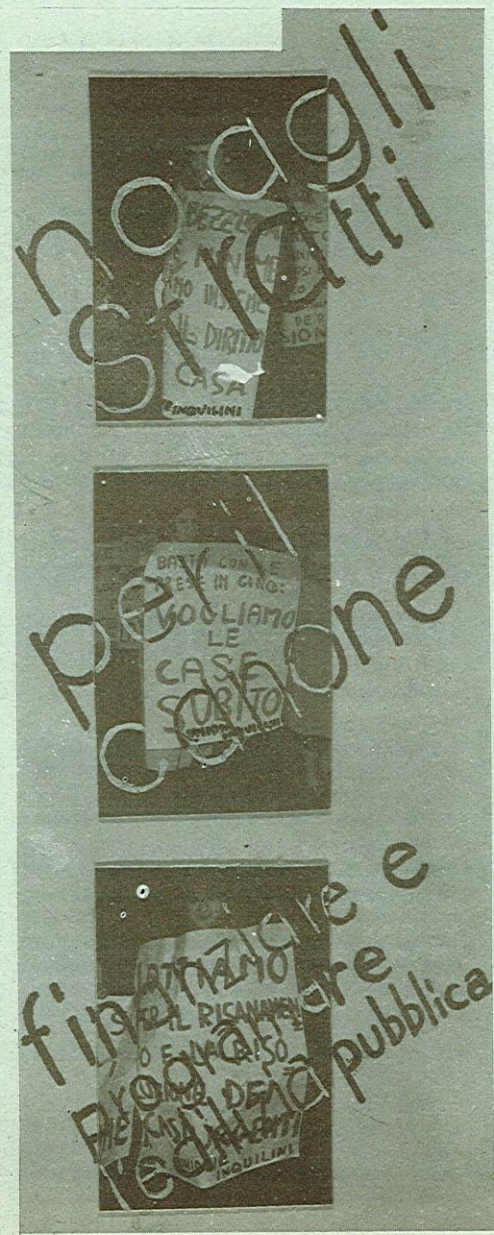
Non è poi vero che manchino soldi per l'edilizia popolare: solo di trattenute Gescal esistono infatti almeno 5.000 miliardi accertati inutilizzati (o destinati agli armamenti) presso la Cassa depositi e prestiti. Anche per questo, la L. 513/77 e la delibera del Cipe del dicembre 1981, con cui viene introdotto l'equo canone anche nelle case popolari, sono una forzatura degna degli strozzini per spremere le tasche dei lavoratori.

Per questi motivi l'Unione Inquilini, sostenuta da Democrazia Proletaria, nell'organizzare la difesa degli inquilini propone due battaglie unificanti, all'interno di un piú largo fronte di lotta per mutare il quadro complessivo della politica sulla casa, il territorio (LL. 457, 25, 94) e il regime dei suoli (LL. 10, 167, 865).

I terreni di iniziativa sono dunque:

— una proposta di legge di iniziativa popolare per la modifica della L. 392/78 già presentata da DP all'apertura del parlamento, sulla base delle esperienze di lotta praticate contro l'equo canone;

— una piattaforma rivendicativa per il canone sociale nell'edilizia pubblica, elaborata assieme ai comitati di assegnatari, e presentata alla regione Veneto.



UNA LEGGE CONTRO GLI SFRATTI

Principio fondamentale deve essere la garanzia della stabilità del contratto, per cui:

1) il contratto deve essere a tempo indeterminato;

2) non deve esserci alcun divieto di sublocazione e di cessione del contratto per chi abita per motivi di studio o di lavoro; in questo modo si impedisce il solito ricatto nei confronti dei giovani che hanno una mobilità abitativa notevole e che non si presentano come «nucleo familiare»

3) deve essere limitata al massimo la possibilità di sfratto, cioè per le sole necessità abitative urgenti e improrogabili del proprietario o dei figli (non fino ai nipoti com'è oggi), che comunque non possa essere esercitata prima di cinque anni dalla stipula del contratto, oppure per morosità colpevole;

4) non deve esserci esecuzione di sfratto se non esiste alloggio alternativo per l'inquilino;

5) deve essere esteso il diritto di prelazione a tutti gli inquilini, con un prezzo di vendita non superiore al valore locativo dell'immobile calcolato ai sensi dell'equo canone;

È quindi necessario introdurre garanzie per l'obbligo d'affitto e l'uso sociale di tutto il patrimonio abitativo attraverso:

1) uffici casa che devono essere istituiti in tutti i comuni, che abbiano reali poteri di controllo degli alloggi sfitti da assegnare ai senza casa e agli sfrattati; i rappresentanti degli inquilini dovranno essere il 40% di tali commissioni per controllare ed evitare pratiche clientelari;

2) il divieto del cambiamento della destinazione d'uso effettuata senza autorizzazione comunale, per evitare l'abusivismo degli alloggi trasformati in uffici;

3) la previsione di pene severe per chi viola la legge estendendo l'art. 644 del codice penale, per condannare davvero chi estorce «canone neri» agli inquilini.

Inoltre deve essere ricalcolato il livello degli affitti per cui:

1) gli attuali parametri per il calcolo dovranno essere abbassati e rapportati alle effettive condizioni degli alloggi;

2) deve essere bloccato il perverso meccanismo della revisione ISTAT; dopo l'accordo del 22 gennaio scorso tra Governo-Confindustria-Sindacato che congela la scala mobile, questi aumenti di canone sono ancora piú iniqui;

3) deve essere aumentato il fondo sociale e allargati i criteri di intervento, al fine di garantire, perlomeno agli strati sociali piú deboli (pensionati e disoccupati), un affitto pari al 10% del reddito.

Infine, la normativa dell'equo canone deve essere estesa a tutto il patrimonio privato. L'esclusione degli immobili a destinazione diversa da quella abitativa (negozi, uffici, magazzini, laboratori artigianali, ecc.) è una istigazione a trasformare le abitazioni ad altri usi, a svuotare i centri cittadini, ad allargare la speculazione edilizia.

PIATTAFORMA RIVENDICATIVA PER IL CANONE SOCIALE NELLA REGIONE VENETO

Da qualche tempo l'Unione Inquilini Veneto ha elaborato una proposta di canone sociale assieme a decine di comitati di assegnatari. La riportiamo di seguito come documentazione, ricordando che la Giunta Regionale ha finora eluso un confronto serio.

PRINCIPI GENERALI

Il canone sociale non può in nessun caso essere agganciato all'equo canone, né può assumere parametri propri dell'edilizia privata (es.: rendita di posizione).

Il canone è finalizzato alla copertura delle spese di gestione dell'Ente o Istituto che amministra gli alloggi oltre alle spese di manutenzione degli immobili. Va esclusa ogni quota di ammortamento in quanto gli alloggi popolari sono realizzati con finanziamenti pubblici, in gran parte con il contributo dei lavoratori dipendenti.

AMBITO DI APPLICAZIONE

I presenti criteri si applicano a tutti gli alloggi realizzati o recuperati da enti pubblici a totale carico o con il contributo dello Stato e delle Regioni, nonché a quelli acquistati, realizzati, recuperati o in gestione da enti pubblici per le finalità proprie dell'edilizia residenziale pubblica (ERP)

Sono compresi in tale applicazione gli alloggi:

a) *di proprietà degli enti pubblici previdenziali;*

b) requisiti od occupati d'urgenza dal sindaco o dal prefetto;

c) *acquisiti a patrimonio pubblico in quanto abusivi.*

REQUISITI PER L'ASSEGANZIONE

Tutti i lavoratori dipendenti hanno diritto all'assegnazione di un alloggio di Erp, senza limiti di reddito, con esclusione di chi sia già proprietario di casa nella provincia di residenza.

Non sono ammesse revoche dall'assegnazione; può essere soggetto a sfratto l'assegnatario che affitta l'alloggio o diventa proprietario di casa nella provincia di residenza, o per morosità prolungata che non sia determinata da condizioni economiche disagiate o da vertenza.

DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone va calcolato sulla base del 10% del reddito netto pro-capite del nucleo abitativo.

Il reddito va accertato ogni tre anni e su questa base va calcolato il canone. Nel triennio una revisione del canone è consentita solo quando si verifichino mutamenti sostanziali del reddito stabilizzato del nucleo familiare.

In caso di diminuzione del reddito stabilizzato la detrazione corrispondente parte dal mese successivo alla comunicazione; durante questo mese l'ente o l'istituto compiono i relativi accertamenti e determinano il nuovo canone.

Si intende stabilizzato un reddito al quale concorrano i componenti dello stesso nucleo familiare per un periodo ininterrotto di tre anni.

standard abitativo
(servizi esclusi)

n. componenti	1-2	3-4	5-6	7-8
n. vani utili	2	3	4	5

Quando non vi sia corrispondenza a tale standard vengono applicati i seguenti coefficienti:

1 vano in piú = +10%
2 vani in piú = +20%
3 vani in piú = +30%
4 vani in piú = +40%

1 vano in meno = -10%
2 vani in meno = -20%
3 vani in meno = -40%
4 vani in meno = -50%

Detrazioni

a) *vetustà:* a partire dal 5° anno dalla costruzione dell'alloggio, per ogni anno successivo scatta una detrazione dell'1% fino ad un massimo del 50%.

b) *carenza di servizi:*
— mancanza di bagno o doccia: -20%
— mancanza di riscaldamento: -10%

c) *rimborso spese* sostenute dall'assegnatario per manutenzione e ammodernamento:
l'assegnatario che abbia provveduto a proprio carico, può richiedere di defalcare le spese sostenute sull'affitto a conguaglio. La stima è effettuata dall'ente o istituto e può essere controllata dall'assegnatario con periti di parte.

CANONI PER PARTICOLARI CATEGORIE

a) *pensionati al minimo sono esentati dal pagamento del canone;*

b) *per i nuclei familiari in cui si verificano particolari condizioni di precarietà, come licenziamenti, disoccupazione o prolungata e grave malattia, si applica la sospensione del pagamento del canone per tutto il periodo in questione.*

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto è a tempo indeterminato, ed è trasmissibile ai conviventi, sempre che tali soggetti non dispongano di altro alloggio situato nel comune di residenza.

MANUTENZIONI

Si ribadisce la contrarietà all'autogestione obbligatoria sia per i nuovi che per i vecchi immobili.

Questo, sia per l'impossibilità pratica di definire la manutenzione ordinaria rispetto a quella straordinaria, e quindi le rispettive competenze, sia perché è compito istituzionale degli enti gestori mantenere in buono stato gli immobili.

A tal fine è indispensabile:

a) la predisposizione di piani pluriennali ordinari a livello regionale e comprensoriale per la manutenzione, che utilizzi la quota del canone a ciò destinata;

b) la definizione di piani strordinari per il risanamento che usufruiscano di stanziamenti statali, regionali o comunali.

SPESE PER I SERVIZI

Le spese condominiali devono essere a rimborso per tutti sulla base dei millesimi e del numero dei componenti il nucleo abitativo. Le altre spese dei singoli alloggi (es.: riscaldamento individuale) sono sempre a rimborso.

In ogni caso l'inquilino e i comitati degli assegnatari devono avere il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese sostenute.

L'autogestione dei servizi comuni può essere richiesta solo se almeno il 60% degli inquilini in questione è d'accordo.

RAPPORTI CON GLI ISTITUTI DI GESTIONE

Si deve operare per il superamento dell'attuale struttura burocratica ed autoritaria degli Iacp e di altri istituti di gestione delle case Erp. La rappresentanza degli assegnatari va affermata senza la mediazione di strutture verticistiche, ma come espressione dei comitati degli assegnatari ad ogni livello, comprensoriale regionale e nazionale.

I comitati degli assegnatari, assieme alle organizzazioni sindacali dell'inquilinato,devono avere la possibilità di intervenire sia rispetto al controllo delle spese, sia rispetto ai piani di risanamento e di manutenzione, sia rispetto all'assegnazione degli alloggi. Per questi motivi i comitati degli assegnatari devono poter disporre di locali collettivi per riunioni ed altre attività collettive in ogni zona di edilizia popolare, predisposti dagli istituti di gestione.

CASE IN AFFITTO? UNA FINANZIARIA PER RIAPRIRE IL MERCATO

Il cosiddetto «equo canone» ha ormai prodotto sulla situazione abitativa del Paese, tutto quanto di nefasto era possibile immaginare ed anche di piú: dalla scomparsa delle case in affitto alla lievitazione dei canoni alla catena degli sfratti.

A questi fenomeni che hanno modificato profondamente il mercato della casa vanno aggiunti altri due dati che ci portano a disegnare un quadro ove la offensiva del blocco edilizio produce profonde modificazioni nella struttura della domanda casa.

Da un lato, l'inaccessibilità dei prezzi di vendita delle case e gli elevatissimi tassi d'interesse praticati dal sistema creditizio, dall'altro, l'abbassamento delle capacità di risparmio degli strati con reddito medio-basso, dovuto alla perdita di potere d'acquisto dei salari a causa del meccanismo redistributivo del fenomeno inflattivo e l'aumento quindi della propensione al consumo.

Queste due condizioni rendono impossibili alcune delle forme tradizionali di accesso alla casa (mutuo bancario, acquisto dei genitori per i figli con le liquidazioni) e pongono la discriminante concreta (relativamente indipendente dal reddito) fra senza casa e proprietario di un alloggio, e sul livello del risparmio immediatamente disponibile.

In questa situazione, risultano completamente tagliati fuori i giovani ed i nuovi nuclei, per l'impossibilità di trovare case in affitto, per l'impossibilità di avere una sufficiente quantità di risparmio da parte della famiglia di origine, per l'impossibilità di conseguire un monte-risparmio con cui accendere un mutuo, visti gli effetti della inflazione di svalorizzazione del piccolo risparmio.

ENTE LOCALE, MERCATO DELLA CASA E ASSETTO URBANISTICO

Di fronte a questa situazione l'Ente locale deve avere un ruolo attivo che si misuri con la gravità del problema e con l'aggressività del blocco edilizio, con una chiara scelta di campo.

Gli aspetti vecchi e nuovi della difesa del diritto alla casa e del tessuto urbano impongono l'utilizzo intrecciato dell'azione amministrativa e dell'azione di lotta, che si traduce in un uso della strumentazione urbanistica vigente per forzarne i limiti e conquistare cosí un nuovo e piú importante ruolo, sia da parte dell'Ente locale che dei ceti popolari, per quanto riguarda i poteri di governo del territorio e l'iniziativa politica diretta. Bisogna perciò puntare sull'ipotesi di un governo popolare della città ove i rapporti di forza concreti non vengano determinati solo dall'azione amministratrice, ma vedano un ruolo fondamentale delle masse popolari organizzate sui loro bisogni nella determinazione delle scelte e dei rapporti di forza necessari per realizzarli.

L'AZIONE DI RECUPERO CON INTERVENTI DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARI (PEEP) IN CENTRO STORICO

Strumento immediato, in una visione dell'utilizzo del bene — città a favore delle classi popolari e per il soddisfacimento del bisogno casa, è il recupero delle abitazioni degradate nel Centro storico, ma anche in periferia, da realizzare con un piano di edilizia economica e popolare (PEEP ex legge 167), che costituisca una prima concreta ed efficace risposta al problema.

Una azione di questo tipo oltretutto garantirebbe la riqualificazione sociale dei tessuti cittadini gravemente compromessi dagli sventramenti urbanistico-sociali degli anni passati.

È dunque a partire da questa funzione urbanistico-sociale che risulta evidente la necessità che tutte le aree degradate, sia nel Centro storico sia in periferia, debbano essere comprese in un piano di edilizia economica e popolare (PEEP) che non sia una pura registrazione delle richieste di inserimento dei privati, ma uno strumento attivo di programmazione urbanistica. Con ciò si riuscirebbe anche ad assoggettare al controllo pubblico il processo di recupero urbano sia sotto punto di vista delle tipologie che delle utenze, cioè del chi va ad abitare nelle case ristrutturate ed a quali condizioni.

Approntare un simile strumento, costituirebbe anche un notevole deterrente psicologico ed un altolà alla esecuzione degli sfratti che incombono come una minaccia permanente ed una chiara presa di posizione contro le terziarizzazioni delle città.

UNA FINANZIARIA CASA

La definizione di un piano di recupero urbano generalizzato pone ovviamente il problema delle risorse finanziarie necessarie ad attuare, da parte del Comune o di altri soggetti convenzionati, il risanamento.

In questo senso i finanziamenti del piano decennale, cosí come sono ripartiti dalla Regione, vanno rivisti per orientarli al massimo verso il recupero l'ERP e le Cooperative a proprietà indivisa.

Si tratta di trasformare il ruolo del Comune da marginale e subalterno, quale esso attualmente si presenta rispetto alla necessità capitalistica di ristrutturare la città, in quello alternativo di intervento diretto che diventi concorrenziale con la speculazione immobiliare privata. Per questa ipotesi, servono a poco i miliardi della Legge 25/80 ed quelli della Legge 94/82.

La proposta, dunque, è quella di creare una finanziaria pubblica per la casa che raccolga i capitali necessati: a) da uno specifico capitolo del Bilancio Comunale; b) dagli oneri di urbanizzazione; c) da certificati di credito immobiliare collocati presso piccoli risparmiatori; e) dal fondo di ristabilimento sociale della CEE.

Si tratta di un fondo che dovrà finanziare l'appalto diretto dei risanamenti e delle ristrutturazioni ed i mutui a cooperative di autocostruzione a proprietà indivisa. La Finanziaria per la casa dovrà assumere la forma di una società per azioni con la partecipazione del Comune, delle forze politiche, delle organizzazioni degli inquilini e dei senza casa.

Facendo l'ipotesi realistica di un bilancio di 35 miliardi, 10 almeno dovranno pervenire dai finanziamenti statali per la casa, 10 dalle sottoscrizioni dei piccoli risparmiatori (non è utopistico pensare, in una città media a 2000 sottoscrittori per 5 milioni a persona, con una equa remunerazione del capitale e con una prospettiva non illusoria di partecipare ad un progetto serio e garantito per la casa in affitto); almeno 15 miliardi stima prudenziale, dagli oneri di urbanizzazione e da altri proventi.

Quanto agli interventi la Finanziaria dovrà orientarsi a favore delle Cooperative a proprietà indivisa con concessione di mutui per il risanamento degli alloggi, senza per questo escludere che le stesse cooperative operino anche con finanziamenti, su leggi nazionali. L'assegnazione dell'alloggio da parte della cooperativa in concessione, dovrà avvenire alle condizioni concordate con il Comune e per un canone rapportato al reddito familiare, alle caratteristiche ed alla superficie dell'alloggio.

Naturalmente, il progetto della Finanziaria pubblica per la casa potrà ricevere contributi ed arricchimento da altre parti politiche, sindacali e sociali. Quello che però è essenziale è che questo progetto diventi terreno di un confronto sulle cose che non concede alibi a nessuno, tanto meno alle amministrazioni ed alle forze politiche in esse impegnate, che da troppo tempo conducono una disinvolta politica degli inganni fingendo di attivarsi con i soliti interventi a pioggia mentre i problemi marciscono e l'insofferenza popolare monta necessariamente ogni giorno di piú.

CASE A MISURA D'UOMO O ... LOCULI IN CARTONGESSO? IL CASO PADOVA*

È ampiamente verificabile come le esperienze maturate in questi anni dal movimento per il diritto alla casa abbiano costituito un formidabile terreno di crescita politica, di consapevolezza della natura della cosidetta crisi abitativa, un laboratorio politico di sperimentazione in cui il ruolo dell'ente locale è emerso in tutta la sua ampiezza, vero strumento di mediazione politica al servizio della rendita speculativa e dei costruttori edili, per governare, trasformandolo, il tessuto sociale di questa città.

La città al servizio della rendita

Senza ripercorrere la storia degli scempi urbanistici perpetrati in questi ultimi 30 anni, cosa che richiederebbe un lungo elenco di malefatte, compromessi e solidarietà di interessi anti-popolari, storia densa di operazioni distruttive tese a trasformare la città in merce, è sufficiente a questo proposito analizzare sinteticamente l'ultimo, in ordine di tempo, tra i progetti piú propriamente speculativi, in cui con maggiore chiarezza si colgono gli obiettivi di fondo di questa dimensione politica dell'uso dei centri urbani. È il caso della variante al Centro direzionale, una variante nata ancora negli ormai lontani anni sessanta, lontani dal punto di vista temporale, non certo per la continuità degli obiettivi di oggi con quelli di allora.

È proprio questa variante l'esempio piú classico di come le aree urbane, nel contesto sociale, storico e culturale di una città come Padova, vengano usate per la appropriazione privata di un bene pubblico, quale debbono ritenersi i suoli urbani. Le aree interessate comprese tra la Stanga e la Chiesa della Pace, in pratica la prima zona industriale di Padova, sorta a ridosso della ferrovia per Venezia, si sono rivelate un terreno ideale di valorizzazione speculativa dei suoli del centro storico con una funzione complementare di un'area ad alta intensità urbana, che per l'enorme mole degli interessi in ballo, per le centinaia di miliardi che è in grado di mettere in movimento con profitti colossali, soddisfa appetiti che la recente approvazione del decreto da parte della Giunta regionale garantisce pienamente.

Per questa pseudo soluzione urbanistica, definita come un male minore dallo stesso assessore, tutore politico della speculazione, erede e continuatore del suo omologo e compagno di partito, Feltrin, non si è esitato ad imposta re uno sviluppo distorto ed abnorme della città, consentendo la costruzione di centinaia di migliaia di metri cubi di cemento, di nuovi insediamenti terziari ed in parte di residenze di lusso. Un simile impegno finanziario che mobiliterà le risorse del credito, per il disegno di una città terziarizzata in modo esasperato, con lo spostamento di importanti industrie fuori dalla cintura urbana (si pensi alla Rizzato, alla Fiat, solo per citare le piú grandi) quindi con una occupazione sacrificata sull'altare della speculazione dei suoli, farà mancare naturalmente le risorse necessarie a risanare la città, a recuperare in maniera sistematica i quartieri degradati, obiettivi questi per la giunta demosocialista, a scarsa priorità rispetto al disegno di costruzione della grande Padova terziaria.

Ho citato l'affare «centro direzionale» perché esprime emblematicamente la tendenza a trasformare l'uso della città e i rapporti sociali che in essa si intrecciano; una trasformazione di ampia portata, in cui i rapporti fondamentali tendono a diventare rapporti di scambio, con lo scopo di produrre profitto, mercificando il bene-città, bene collettivo appartenente a tutta la comunità. In secondo luogo perché questa operazione, alla luce dell'impegno profuso dalla amministrazione DC-PSI, coadiuvata dai vari reggicoda di turno, esprime le priorità politiche e sociali rispetto al bisogno di riqualificazione urbanistica della città ed al bisogno casa, vissuto drammaticamente da migliaia di famiglie.

Di fronte alla scelta se gli interventi immediati debbano essere realizzati per soddisfare la domanda di alloggi in locazione, o se questi debbano invece orientarsi nell'intervento infrastrutturale e speculativo, è evidente la risposta di questa amministrazione, risposta che pretende di trasformare in oro ogni mattone delle immobiliari o dei costruttori edili, una sorta di moderni re Mida.

Giunta e movimento per la casa: il «manganello» del confronto

È evidente in questo contesto, come esiste un divario sempre piú marcato fra i bisogni, le aspettative delle classi popolari e le risposte che questa giunta dà. Risposte tendenti, quando va bene, a tamponare l'emergenza senza nemmeno prevedere un minimo di interventi programmati. La realtà, la dialettica delle lotte di questi anni, hanno messo in chiaro, che le leggi nazionali sulla casa, così come i propositi delle giunte locali siano solo un tentativo di risposta, una risposta parziale ed insufficiente alla sola emergenza abitativa.

Di fatto si è trattato, in particolare a Padova, di una risposta funzionale ed interna al blocco edilizio dominante.

La democrazia cristiana, assieme alle forze politiche satelliti, alla proprietà immobiliare, alle imprese edili, alle banche, ma si potrebbe continuare ancora con l'enumerazione, sono i responsabili della situazione di emergenza abitativa che si è determinata.

Fino a qualche anno fa questo blocco impegnatissimo nella distruzione dei quartieri popolari, autentici pezzi di «patavinitas», non disdegnava, pur di attuare i propri programmi, di usare la polizia contro i tentativi delle classi popolari di arginare il saccheggio urbanistico e la speculazione sulla pelle degli abitanti dei quartieri; in questo senso il ricordo delle bastonature subite dagli abitanti delle case minime nel marzo del 1980 all'interno del consiglio comunale, è un monito, costituisce un punto di riferimento di una reale presa di coscienza collettiva del dramma dei senza casa. Un momento di non ritorno.

Allora il movimento di lotta per la casa fece fallire sia la politica del muro di gomma degli eterni rinvii, sia la politica del manganello. Le occupazioni di case abusive e sfitte, le delegazioni di inquilini e senza casa in consiglio comunale, le piattaforme di lotta che hanno visto confrontarsi serratamente le organizzazioni sociali, i partiti e i sindacati, hanno dunque costretto l'amministrazione comunale ad una risposta piú articolata. Oggi il dato di fondo che emerge dalle linee che intende praticare questa giunta, è la precisa volontà di promuovere una politica paravento delle operazioni di grossa speculazione immobiliare, il centro direzionale su citato.

Non siamo piú, o forse non lo siamo ancora, alla politica della Celere, ma al tentativo di intervenire sull'emergenza sociale casa, agendo su alcuni degli effetti piú dirompenti (gli sfratti), ma lasciando irrisolti i nodi stretti da una pluridecennale collusione fra potere politico della DC ed affini e potere economico della proprietà immobiliare speculatrice.

È in questa direzione che vanno lette le azioni conseguenti della politica della casa, sia per coglierne gli effetti sia per la enorme distanza che corre fra queste e le proposte avanzate in questi anni dal movimento di lotta per la casa. Un movimento che ha posto co-

* Relazione introduttiva al convegno tenuto a Padova il 2/6/83.

me fondamentale la *riapertura del mercato dell'affitto*, a canoni decisamente piú bassi ed equi di quelli determinati dalla legge di equo canone, equo per i proprietari, ovviamente, non certo per gli inquilini.

Una riapertura resa necessaria anche dalla stridente contraddizione tra il bisogno immediato e la realtà degli alloggi sfitti ed in degrado, alloggi che potenzialmente possono essere già disponibili e che per parlare di quelli degradati, pongono in luce la questione del *recupero urbano* come centrale in una visione urbanistica che rispetti ed assuma gli interessi degli strati popolari, impedendo contestualmente la trasformazione dei centri urbani che si sta realizzando attraverso l'equazione sfratto — cambio di destinazione d'uso, che oltre a produrre sfratti, stravolge il tessuto sociale dei centri storici, favorendo il dipanarsi delle rendite di posizione.

Non va sottovalutato a questo proposito che il recupero costituisce sovente l'intervento meno oneroso sia economicamente, in quanto le opere di urbanizzazione sono già esistenti, che socialmente, permettendo la conservazione delle tipologie urbane e i tessuti sociali preesistenti nelle aree di recupero.

È in questa direzione che riteniamo debbano muoversi tutti gli interventi di carattere edilizio, in particolare quelli derivanti da interventi diretti dalla mano pubblica, siano essi di carattere straordinario che di carattere ordinario.

Purtroppo a sostenere questa necessità del recupero, che in definitiva significa anche riqualificazione del tessuto urbano, sua rivitalizzazione, siamo rimasti molto spesso soli, avendo gli altri partiti, anche quelli della sinistra tradizionale, preferito il piú facile intervento sul nuovo, quando non vi è stato persino un diretto appoggio alla Giunta nel prevedere l'acquisto di appartamenti dal mercato.

Dal diritto alla casa alla qualità dell'abitare

Tutti gli interventi in sostanza non sono usciti dalla logica dell'emergenza, non vi è stato un disegno programmatorio di ampio respiro; ci si è affidati ai contributi dello stato, contributi il piú delle volte erogati in base a logiche di estemporanea convenienza politica. Ed è in base a questi finanziamenti che si è realizzato l'unico in applicazione della legge 25/80, quella che ha prodotto i *289 loculi in cartongesso di Mortise e Terranegra, esempi emblematici di edilizia cimiteriale pubblica.* Si tratta di abitazioni costruite talvolta adottando la tecnica dello smaltimento degli scarti di magazzino giacenti presso le imprese. Abbiamo verificato come in alcuni interventi di questo tipo alcune imprese abbiano utilizzato dei pannelli prefabbricati che sarebbero dovuti servire per allestire delle mostre nei paesi arabi e che il provvidenziale intervento della legge 25 ha dirottato altrove, conferendo alle case cosí costruite la somiglianza con le quinte di un palcoscenico, un palcoscenico in cui si recita il dramma delle case minime del 2000, case che fra dieci anni dovranno essere dichiarate inabitabili.

Si provvederà allora a smontarle ed è probabile che i pannelli saranno riutilizzati per altri impieghi.

È evidente come un intervento di questo tipo, finalizzato a tamponare l'emergenza, generi nel giro di qualche anno, nuova emergenza, frutto della dissennatezza con cui si è operato. A questo proposito è utile ricordare il significato del varo della legge 25/80 e del suo rifinanziamento perfezionato nella legge 94/82; entrambe risposte istituzionali, apparentemente a favore degli sfratti, in realtà utili solo a spianare la strada al partito della rendita.

Ambedue le leggi nascono infatti sotto la spinta di una emergenza voluta, frutto cioè della *serrata del mercato dell'affitto da parte della proprietà immobiliare,* conseguente all'entrata in vigore della legge 392/78, e della diabolica macchinosità dei meccanismi di spesa del denaro pubblico. È noto a tutti come, in un periodo di forte inflazione, l'allungarsi a dismisura dei tempi agisca come un moltiplicatore della spesa che di fatto dimezza l'intervento possibile.

In questo modo sopravvivono, grazie a questi «difetti» funzionali, strutture pubbliche e private che si alimentano proprio dal perpetuarsi della «emergenza». Parallelamente, e al contrario di quanto auspicato, le imprese edilizie con basso respiro finanziario e tecnologico che avrebbero dovuto rafforzarsi grazie all'intervento programmatorio, lasciano il campo a una vasta schiera di piccole e piccolissime imprese che compaiono, si ingrandiscono e scompaiono a seconda della congiuntura. Anziché incentivare la creazione di consorzi e la trasformazione verso standard piú evoluti, gli appalti pubblici si risolvono in un generale aumento dei costi e nell'assegnazione clientelare o mafiosa alle imprese piú legate alle posizioni della rendita.

Da questa direzione sicuramente non si discosterà l'utilizzo dei finanziamenti della legge 94/82, piano approvato di recente dal Consiglio comunale con un solo voto contrario, il nostro. Un voto contro la volontà, pervicacemente ribadita dal sindaco, di intervenire favorendo le immobiliari ed il loro patrimonio invenduto. Da parte nostra abbiamo sostenuto la necessità di intervenire favorendo in primo luogo il pieno utilizzo del patrimonio immobiliare esistente, in particolare di quello pubblico. Esistono nella nostra città quartieri diventati ormai famosi sia per il livello di degrado in cui versano, sia per le lotte sostenute in questi anni dagli abitanti giustamente esasperati dalla sordità e arroganza con cui le amministrazioni che via via si sono succedute hanno affrontato il problema. Si tratta ovviamente delle case minime di via Maroncelli, via Boscardin, Chiesavecchia, di via Moretto da Brescia, ecc., frutto dell'emergenza abitativa degli scorsi decenni, quando quello che abbiamo definito blocco edilizio, pur di valorizzare in senso speculativo le aree, approntò veri e propri quartieri-ghetto in cui deportare, «provvisoriamente», con la provvisorietà delle case italiane, la popolazione sfrattata dal centro storico.

È in questa direzione che abbiamo sostenuto e sosteniamo debbano essere orientati i finanziamenti, nella direzione del recupero, non nella spesa a sostegno dei progetti delle immobiliari e delle imprese.

Non possiamo infatti dimenticare né tantomeno tacere la presenza a Padova di oltre 8.000 alloggi lasciati artificiosamente sfitti, mentre migliaia di persono fanno le processioni all'Ufficio-casa, moderno santuario del bisogno.

È questa la realtà, una realtà segnata da migliaia di giovani coppie, dagli anziani coabitanti, dagli inquilini delle case malsane, che oggi pagano scelte urbanistiche e legislative dissennate.

Quasi quotidianamente invitiamo l'Amministrazione a provvedere alla *requisizione degli alloggi sfitti* per realizzare una pressione concreta nei confronti della proprietà imboscatrice e come soluzione temporanea dell'emergenza. Nonostante la delibera adottata all'unanimità dal consiglio comunale nel 1979, la amministrazione si guarda bene dall'utilizzare questo importante strumento. Si sarebbe preferito invece acquistare alloggi dal mercato favorendo in tal modo il mercato della compravendita che nell'ultimo anno ha segnato il passo lasciando inalterato il mercato degli affitti. Contro questa decisione filo-immobiliare vi è stato solo il nostro voto contrario, un voto che oggi verifica, senza trionfalismo, una accorta previsione, in quanto la giunta, non ha potuto comprare nessun appartamento in seguito alla lievitazione dei prezzi imposta dai costruttori-speculatori.

Si riaprirà quindi nei prossimi giorni un nuovo capitolo della vertenza casa, in cui è necessario si esprimano in primo luogo gli abitanti delle case minime, perché i 3 miliardi e 120 milioni che dovranno essere in altro modo destinati, possono essere utilizzati per il risanamento, il recupero delle case minime.

È questa una sfida che lanciamo perché oggi ci si misura con la concreta volontà di rispondere alle domande sociali, sperimentando contemporaneamente la strada del recupero, una indicazione urbanistica in grado di modificare gli orientamenti che fino ad oggi hanno solo prodotto sventramenti e scelte speculative.